



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-11886/3
Подгорица, 22.09.2026. године

"IMPERIAL" ДОО

БАР
Булевар Династије Петровића X23

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР

Славен Радловић



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ћуришић

Mirjana
Đurišić

Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2026.09.22
08:45:11 +0200

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-11886/3
Подгорица, 22.09.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22, 25 и 41 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) као и члана 18 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), рјешавајући по захтјеву подносиоца „IMPERIAL“ ДОО Бар, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „INTESA GROUP“ ДОО Бијело Поље, за изградњу објекта мјешовите намјене-пословно стамбени објекат, на локацији коју чине дијелови урбанистичких парцела А4-УП3 и А4-УП5, зона А, које чини кат. парцела бр.6181/17 и 6181/3, КО Нови Бар, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Тополица IV“ („Сл. лист Црне Горе“, општински прописи бр. 39/13), Општина Бар, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева „IMPERIAL“ ДОО Бар, на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „INTESA GROUP“ ДОО Бијело Поље овјерено електронским потписом пројектанта дана 20.08.2026. године у 10:31:41 +02:00' за изградњу објекта мјешовите намјене-пословно стамбени објекат, на локацији коју чине дијелови урбанистичких парцела А4-УП3 и А4-УП5, зона А, које чини кат. парцела бр.6181/17 и 6181/3, КО Нови Бар, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Тополица IV“ („Сл. лист Црне Горе“, општински прописи бр. 39/13), Општина Бар, укупне бруто развијене грађевинске површине надземног дијела објекта 4.833,80 м², укупне бруто развијене грађевинске површине са подземном етажом која не улази у обрачун 6.885,22 м² (планом задато за А4-УП3 - 2.700,60 м² и за А4-УП5 - 2.622,00 м²), индекс изграђености за А4 - УП3 - 3,48 и за А4-УП5 - 2,97 (планом задато за А4-УП3 - 4,20 м² и за А4 - УП5 - 3,00), укупне површине под објектом - 593,55 м² (планом задато за А4 - УП3 - 251,79 м² и за А4-УП5 - 341,76 м²), индекс заузетости за А4 - УП3 - 0,39 и за А4 - УП5 - 0,39 (планом задато за А4-УП3 - 0,54 и за А4 - УП5 - 0,42), спратности за А4 - УП3, -2По+-1По+П+9, и за А4 - УП5, -2По+-1По+П+8, (планом задато за А4 - УП3 до П+9 уз могућност повећања максималне спратности и пројектовања подземне етаже и за А4 - УП5 до П+6 уз могућност повећања максималне спратности и пројектовања подземне етаже) - у погледу усаглашености са смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију и основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност, односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Образложење

Актом број: 05-332/26-11886/1 од 22.08.2026. године, Директорату главног државног архитекте овог Министарства обратио се подносилац захтјева „IMPERIAL“ ДОО Бар, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „INTESA GROUP“ ДОО Бијело Поље за изградњу објекта мјешовите намјене-пословно стамбени објекат, на локацији коју чине дијелови урбанистичких парцела А4-УП3 и А4-УП5, зона А, које чини кат. парцела бр.6181/17 и 6181/3, КО Нови Бар, у захвату

Детаљног урбанистичког плана „Тополица IV“ („Сл. лист Црне Горе“, општински прописи бр. 39/13), Општина Бар.

Чланом 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000 м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усаглашености са: урбанистичко-техничким условима, у дијелу обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утврђује концепција, услови и начин грађења објекта а ставом 2 истог члана Закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко-техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 став 1 тачка 1 овог Закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став 2 Закона чини обавезност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко-техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 10 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25), наведено је да се идејним рјешењем утврђује генерална концепција за изградњу објекта, а нарочито: уклапање објекта у простор; положај објекта у оквиру локације и према сусједним објектима; 3Д визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Чланом 41 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25), утврђено је да се на дијелу урбанистичке парцеле може градити ако недостајући дио урбанистичке парцеле не утиче на функционалност и приступ објекту и уз услов да се индекси заузетости и изграђености утврђени за урбанистичку парцелу, у зависности од намјене, умањују за недостајући дио урбанистичке парцеле и да је испуњен услов минималне површине урбанистичке парцеле сходно планираној намјени.

Уз захтјев, именовани је доставио овом Министарству – Урбанистичко техничке услове број: 06-333/24-8304/6 издате од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине дана 26.09.2024. године и идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта у заштићеној дигиталној форми.

Директорат главног државног архитекте овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово из сљедећих разлога:

Смјерницама из планског документа Детаљног - урбанистичког плана „Тополица IV“ („Службени лист Црне Горе“- општински прописи број 39/13), општина Бар, планирана намјена унутар предметне локације су површине мјешовите намјене (МН).

На парцелама мјешовите намјене могу се градити:

- Стамбени објекти и стамбено-пословни објекти;
- Тржни и изложбени центри;
- Објекти за смјештај туриста - хотели;
- Угоститељски објекти;
- Пословни објекти и објекти привредних друштава;
- Објекти за управу, културу, школство, здравствену и социјалну заштиту,
- Паркинзи и гараже;

- Објекти инфраструктуре.

Нови објекти вишепородичног становања већих густина се могу градити на парцелама намијењеним за изградњу објеката вишепородичног становања великих густина и парцелама мјешовите намјене. На наведеним парцелама могу се градити и простори намијењени другим садржајима који, ни на који начин, не ометају основну намјену и који служе свакодневним потребама становника подручја.

Објекти се могу градити на свим урбанистичким парцелама, на неизграђеним површинама и умјесто постојећих објеката.

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обје бочне линије грађевинске парцеле;
- у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
- као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле.

Облик и површине објеката одређују се у складу са:

- предвиђеним индексима заузетости и индексима изграђености;
- регулационим и грађевинским линијама;
- предвиђеном спратношћу.

Вертикални габарити објеката вишепородичног становања великих густина се утврђују у сваком појединачном случају у складу са капацитетом локације, тј. на основу задатих правила и показатеља.

Максимална планирана спратност објеката вишепородичног становања је десет надземних етажа. За сваку конкретну локацију спратност се мора ускладити са капацитетом локације.

Хоризонтални габарити објеката вишепородичног становања великих густина се, такође, утврђују у сваком појединачном случају на основу капацитета локације и задатих параметара, а јасно су условљени грађевинском линијом и коефицијентом заузетости урбанистичке парцеле. За објекте вишепородичног становања великих густина, максимални индекс заузетости је дефинисан за сваку парцелу.

Изградња подрума и сутерена је дозвољена, али није обавезна. Подрумска етажа не улази у прорачун дозвољене бруто површине објекта, уколико је намијењена за гаражни или инсталациони простор.

Хоризонтални габарит подземне етаже може бити већи од габарита објекта, али под условом да се њеном изградњом не угрожавају сусједни објекти ни парцеле. Уколико је кров подземне гараже до 1,00м изнад нивоа терена, озелењен и партерно уређен, њен габарит не улази у прорачун процента заузетости парцеле, већ се сматра уређеном зеленом површином.

Паркирање или гаражирање путничких возила и возила за обављање дјелатности обезбјеђују се, по правилу, на парцели, односно локацији, изван јавних површина, и реализују истовремено са основним садржајем на парцели, односно локацији.

Број мјеста за паркирање који треба остварити на парцели утврђује се по нормативу: становање 1 – 1,2 ПМ по 1 стамбеној јединици.

За исказивање показатеља рачунају се габарити, односно развијене бруто изграђене површине надземних етажа објеката. Прилази, паркинзи, базени, игралишта (дјечја, спортска), отворене терасе и друге поплочане површине, кровови укопаних и полуукопаних гаража који нијесу виши од 1,00 м од нулте коте објекта и користе се за неку од наведених намјена, не улазе у обрачун показатеља.

Удаљеност објекта од границе парцеле дефинисана је грађевинским линијама.

Услови и смјернице уређења зелених површина су дати у посебном прилогу, са детаљним препорукама за пројектовање. Проценат уређених површина мора бити најмање 20%.

Објекат је пројектован као једна конструктивна цјелина са дилатацијом која је планирана на граници између А4-УП3 и А4-УП5.

Пројектовани објекат је мјешовите намјене подијељене по вертикалном габариту објекта у комбинацији пословних апартмана и колективног становања.

Објекат је спратности По-2+По-1+Пр+9 (двје подрумске етаже и девет надземних етажа), у функцији пословних апартмана и становања.

Подрум -2 је гаражни простор за обезбјеђење паркирања пословних апартман, **I спрат, II спрат, III спрат, IV спрат** су пројектовани пословни апартмани.

Подрум -1 је гаражни простор за обезбјеђење паркирања становања, **IV спрат, VI спрат, VII спрат, VIII спрат** је пројектован стамбени простор.

Сви коефицијенти дати урбанистичко техничким условима, рачунати су у односу на површину дијелова урбанистичких парцела А4-УП3 и А4-УП5 које чине кат.парцеле 6181/17 и 6181/3, површине **1.517м²**.

Паркирање возила предвиђено је у оквиру подземних етажа подрума у којима је у подрумској етажи **По-1** планиран гаражни простор од 24 паркинг мјеста за пројектованих 20 стамбених јединица, док је у подрумској етажи **По-2** планиран гаражни простор од 27 паркинг мјеста за пројектованих 40 пословних апартмана.

Паркирање задовољава нормативе дате УТУ-има којима се предвиђа за колективно становање 1-1,2 ПМ/стамбеној јединици, док за пословање је дато 10ПМ/1000м² пословања.

У смислу обликовања објекат је пројектован као једна конструктивна цјелина која својом формом и функционалношћу даје специфичну композицију и функционално рјешење самог објекта, а самим тим и наглашава архитектонско рјешење самог објекта.

Објекат је пројектован да задовољи све потребе пословања-апартмана у функцији пословања и становања, као и архитектонско обликовање, просторну организацију као и само визуелну дефиницију објекта.

Фасаде су у обликовању и у материјализацији ријешене тако да је визуелно јасно дефинисана сама функција објекта која је намијењена пословним апартманима и стамбеном простору. Предвиђени материјали у обради фасаде су комбинација потпуно савремених: стаклене површине у алуминијским рамовима, док је фасада у комбинацији бијеле и сиве боје са дијеловима фасаде који се облажу каменом.

Конструктивна концепција објекта базирана је на армиранобетонским платнима ослоњеним на темељној плочи. Сви спољашњи зидови су дебљине 25 цм зидани гитер блоком, унутрашњи зидови су комбинација зиданих гитер блок дебљине 25 цм и 12 цм.

Планирани материјали су савремени са обogaћеним природним окружењем за вањско уређење објекта.

Материјали који буду коришћени током изградње задовољиће све стандарде и нормативе у грађевинарству и пружити угодан смјештај и боравак људи. Саобраћајне као и дијелом пјешачке површине унутар локације ће бити асфалтиране. Док пјешачке стазе које воде до зелених површина и дијелом до саобраћајних површина биће урађене од бехатон плоча за вањско уређење.

Зидови фасадне испуне и паралетни зидови зидани су термо блоком дебљине 25 цм, термоизолација је тервол дебљине 10цм, чиме се постиже максимална енергетска ефикасност објекта.

Завршна обрада фасаде је доминантно у бијелој и камен-сивој боји у комбинацији са фасадном облогом камена као завршне обраде на фасади. Кров објекта је равни и озелењени. Улаз у објекат је са простором вјетробрана.

Предвиђено је уређење целокупног околиша око објекта у оквиру катастарских парцела и дијелова урбанистичких парцела у оквиру локације планиране за изградњу.

У оквиру локације планиран је и рекреативни простор за дјецу са зеленом површином као и клупама које служе рекреативном простору.

Све стазе у оквиру дворишта раде се од бехатон коцака за вањско уређење.

У оквиру локације планирано је максимално хортикултурално озелењавање са високим и ниским зеленилом које ће амбијент око објекта учинити што удобнији за боравак људи. Проценат зеленила у оквиру локације планиран за градњу је 43,00%.

Прилаз предметној парцели и објекту је са југо-западне стране преко постојећег асфалтног пута означеног под бројем 6182/10 и парцела број 9181/5 и парцеле 6181/14.

Пројектовано рјешење је у складу са планом прописаним условима за архитектонско обликовање и материјализацију.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцу захтјева „IMPERIAL“ ДОО Бар, на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „INTESA GROUP“ ДОО Бијело Поље овјерено електронским потписом пројектанта дана 20.08.2026. године у 10:31:41 +02'00' за изградњу објекта мјешовите намјене-пословно стамбени објекат, на локацији коју чине дијелови урбанистичких парцела А4-УП3 и А4-УП5, зона А, које чини кат. парцела бр.6181/17 и 6181/3, КО Нови Бар, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Тополица IV“ („Сл. лист Црне Горе“, општински прописи бр. 39/13), Општина Бар, у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, као и са основним урбанистичких параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији), другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта), смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објекта и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Сагласно изложеном, с примјеном цитираних законских прописа, ријешено је као у диспозитиву овог рјешења.

УПУСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се изјавити жалба овом Министарству, у року од 8 дана од дана његовог пријема.

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed
by Mirjana
Đurišić
Date: 2026.09.22
08:45:55 +02'00'